

Repertorio n.

Raccolta n.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno 30 (trenta) settembre 2026 (duemilaventisei), in Borgomanero, nel sottoindicato studio notarile.

Innanzi a me Dott. Errico Alfani Notaio iscritto presso il Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Novara, Vercelli e Casale Monferrato, residente in Borgomanero con studio ivi alla via De Amicis n. 3,

è presente il Signor:

- **TONATI ANDREA**, nato a Borgomanero (NO) il giorno 3 dicembre 1988 e residente in Borgomanero alla Via Principe Umberto n. 17/D, impiegato,

(N.C.F. TNT NDR 88T03 B019U).

Il medesimo, della cui identità personale io Notaio sono certo mi richiede di ricevere il presente atto con il quale dichiara e conviene quanto segue.

PREMESSO CHE

- a) - il signor TONATI ANDREA e' piena proprietario dell'area sita in Comune di **Borgomanero** al Vicolo Piovale della superficie complessiva a corpo di mq. 3.000, censita nel N.C.T. dell'interessato Comune al Foglio 18, Mappale 480, di are 30, centiare 00, R.D.E. 15,49, R.A.E. 20,92;

confinante con i mappali 2160, 321, 1393, 1551 e 1804;
- b) - che il predetto immobile gli pervenne con atto di compravendita

a mio rogito in data 11 novembre 2025, Rep.n. 146388/39447, registrato a Novara il 21 novembre 2025 al n. 15270 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Novara in data 21 novembre 2025 ai n.ri 18854/14057;

c) - che in data 28 aprile 2026, con protocollo n. 18941/2026, il Sig. Tonati Andrea ha presentato al Comune di Borgomanero istanza di Permesso di Costruire ai sensi dell'articolo 10 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, avente ad oggetto la realizzazione di un intervento di nuova costruzione da eseguirsi nel Comune di Borgomanero, in Vicolo Piovale s.n.c., sull'area sopra indicata;

d) - che il relativo procedimento amministrativo risulta attualmente in corso;

e) - che, nell'ambito del suddetto procedimento, il Proponente intende assumere specifici obblighi relativi alla realizzazione di opere di urbanizzazione, alla realizzazione di aree destinate a standard urbanistici e alla cessione gratuita al Comune di Borgomanero di una porzione dell'area di proprietà;

f) - che, in particolare, è prevista la realizzazione di opere relative alla viabilità pubblica e alle aree a standard, nonché la cessione gratuita al Comune di Borgomanero di una porzione di terreno della superficie indicativa di circa metri quadrati 232, destinata a viabilità pubblica e parcheggio pubblico;

g) - che detta area è individuata nell'elaborato grafico denominato "Tav. 1 - Verifica delle aree a standard", predisposto dall'Ing. Roberto Bellone che al presente atto si allega sotto la

lettera "A";

h) - che le opere di urbanizzazione primaria previste nell'ambito dell'intervento saranno realizzate, nei limiti riconosciuti dall'Amministrazione comunale, mediante scomputo del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, secondo quanto previsto dalla normativa vigente e dagli atti del procedimento edilizio;

i) - che il valore delle opere da realizzare risulta dal computo metrico estimativo predisposto dall'Ing. Roberto Bellone, al presente atto si allega sotto la lettera "B";

l) - che il Proponente intende pertanto formalizzare con il presente atto pubblico i propri obblighi nei confronti del Comune di Borgomanero (N.C.F. 82001370038);

m) - che il presente atto viene stipulato in attuazione e in relazione alle previsioni dell'art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. del Comune di Borgomanero, dell'art. 12 comma 2 e art. 16 commi 2-bis e 7 del D.P.R. 380/01, dell'art. 49 comma 4 della L.R. 56/77, nonché degli ulteriori atti e prescrizioni relativi al procedimento edilizio.

Tutto ciò premesso

da ritenersi parte integrante e sostanziale del presente atto si conviene quanto segue:

Articolo 1

Assunzione degli obblighi

Il Sig. Tonati Andrea con il presente atto si obbliga

irrevocabilmente e definitivamente nei confronti del Comune di Borgomanero, anche per sé e per i propri successori e aventi causa a qualsiasi titolo, all'esatto e integrale adempimento degli obblighi di seguito indicati.

Articolo 2

Realizzazione delle opere di urbanizzazione

Il Proponente si obbliga a realizzare, a propria cura e spese, le opere relative alla viabilità pubblica e alle aree a standard previste dal progetto edilizio di cui al Permesso di Costruire in corso di rilascio, sulle porzioni dell'area censita al Catasto Terreni del Comune di Borgomanero al Foglio 18, mappale 480, meglio descritto con confini e dati catastali nelle premesse, interessate dalle opere medesime.

Le opere saranno eseguite in conformità agli elaborati progettuali approvati dall'Amministrazione comunale, alle prescrizioni impartite dagli uffici competenti e alle caratteristiche costruttive e tipologiche previste dal progetto.

Il Proponente si impegna a completare le opere in tempo utile e comunque anteriormente alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità relativa all'intervento edilizio.

Articolo 3

Scomputo degli oneri di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente articolo saranno realizzate a scomputo del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, nei limiti dell'importo riconosciuto

dal Comune di Borgomanero e secondo le modalità previste dalla normativa vigente e dagli atti amministrativi relativi al Permesso di Costruire.

Lo scomputo sarà determinato sulla base dell'importo delle opere effettivamente riconosciuto dall'Amministrazione comunale.

Resta fermo l'obbligo del Proponente di corrispondere al Comune ogni eventuale ulteriore somma dovuta a titolo di contributo di costruzione e non compensata mediante lo scomputo delle opere, secondo quanto risulterà dagli atti del procedimento.

Articolo 4

Garanzia fideiussoria

A garanzia dell'esatto, completo e tempestivo adempimento degli obblighi assunti con il presente atto relativamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, il Proponente si obbliga a consegnare preliminarmente al rilascio del rilascio del Permesso di Costruire idonea garanzia fideiussoria, al fine di garantire la completa e corretta realizzazione, per un importo pari a Euro

corrispondente al costo delle opere di urbanizzazione assunte in esecuzione diretta, determinato sulla base del Computo Metrico Estimativo predisposto dall'Ing. Bellone allegato al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale.

La fideiussione dovrà essere rilasciata da istituto bancario o assicurativo autorizzato e dovrà possedere le caratteristiche

richieste dal Comune di Borgomanero.

La fideiussione resterà efficace fino alla completa realizzazione delle opere garantite e alla loro positiva verifica da parte dell'Amministrazione comunale, secondo le modalità e i termini che saranno stabiliti dal Comune.

Articolo 5

Cessione gratuita dell'area

Il Proponente si obbliga a cedere gratuitamente al Comune di Borgomanero, secondo le modalità stabilite nel successivo atto di trasferimento, una porzione dell'area attualmente censita al Catasto Terreni del Comune di Borgomanero al Foglio 18, mappale 480, della superficie indicativa di circa metri quadrati 232, destinata alla realizzazione di viabilità pubblica e parcheggio pubblico.

La porzione da cedere è individuata nell'elaborato grafico denominato "Tav. 1 - Verifica delle aree a standard", predisposto dall'Ing. Roberto Bellone e allegato al presente atto sotto sub.

"A" per costituirne parte integrante e sostanziale.

La superficie e l'esatta identificazione catastale dell'area oggetto di cessione saranno determinate mediante apposito frazionamento catastale, da eseguirsi a cura e spese del Proponente.

Articolo 6

Frazionamento catastale

Il Proponente si obbliga a provvedere, a propria cura e spese, al

frazionamento catastale della porzione di area destinata alla cessione al Comune.

Il frazionamento dovrà essere approvato dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio e dovrà essere disponibile anteriormente alla stipula dell'atto definitivo di trasferimento della proprietà.

L'esatta identificazione catastale dell'area oggetto di cessione sarà riportata nell'atto notarile definitivo di trasferimento.

Articolo 7

Atto definitivo di trasferimento

La cessione gratuita dell'area sarà perfezionata mediante successivo atto notarile di trasferimento della proprietà, da stipularsi anteriormente alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità relativa alle opere previste dal Permesso di Costruire, salvo diverso termine stabilito dall'Amministrazione comunale o dagli atti del procedimento.

L'area sarà trasferita al Comune di Borgomanero libera da persone e cose e con ogni diritto, accessorio, pertinenza, servitù attiva e passiva risultante dai titoli di provenienza e dalla situazione giuridica dell'immobile, fatta salva la disciplina che sarà specificamente definita nell'atto definitivo di trasferimento.

Il trasferimento avverrà a titolo gratuito e senza corrispettivo a favore del Proponente.

Articolo 8

Verifica delle opere

Prima del perfezionamento della cessione delle aree, e comunque secondo le modalità stabilite dal Comune, sarà effettuato apposito sopralluogo in contraddittorio tra il tecnico comunale e il Direttore dei Lavori.

A conclusione delle opere, il Direttore dei Lavori provvederà alla predisposizione e presentazione del Certificato di Regolare Esecuzione.

Articolo 9

Manutenzione delle aree

Fino alla data di stipula dell'atto definitivo di trasferimento della proprietà in favore del Comune di Borgomanero, la custodia e la manutenzione delle aree destinate alla futura cessione resteranno a carico del Proponente.

Dalla data del trasferimento della proprietà, gli obblighi relativi alla custodia, gestione e manutenzione delle aree saranno disciplinati secondo la normativa vigente e secondo quanto previsto nell'atto definitivo di cessione.

Articolo 10

Obblighi per gli aventi causa

Gli obblighi assunti dal Proponente con il presente atto si intendono assunti anche nell'interesse e a carico dei suoi successori e aventi causa a qualsiasi titolo, relativamente agli immobili interessati dall'intervento, nei limiti e secondo le modalità previste dalla legge.

In caso di trasferimento, anche parziale, degli immobili

interessati dal presente atto anteriormente all'integrale adempimento degli obblighi qui assunti, il Proponente si obbliga a rendere edotti gli aventi causa dell'esistenza del presente atto e degli obblighi urbanistici da esso derivanti, inserendo nei relativi atti di trasferimento apposita clausola di richiamo.

Articolo 11

Rinvio alla normativa urbanistica

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente atto, si applicano le disposizioni del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, della normativa urbanistica ed edilizia vigente, del P.R.G.C. del Comune di Borgomanero, delle relative Norme Tecniche di Attuazione, nonché degli ulteriori provvedimenti, autorizzazioni, prescrizioni e atti amministrativi relativi all'intervento edilizio.

Articolo 12

Spese

Tutte le spese del presente atto e quelle conseguenti e dipendenti dal medesimo, comprese quelle relative agli allegati, al frazionamento catastale e al successivo atto di trasferimento della proprietà, saranno a carico del Proponente.

Articolo 13

Efficacia dell'atto

Il presente atto costituisce atto pubblico unilaterale d'obbligo assunto dal Sig. Tonati Andrea nei confronti del Comune di Borgomanero ai fini del procedimento relativo al Permesso di

Costruire sopra richiamato; il presente atto e le singole clausole hanno effetto immediato e definitivo senza che occorra accettazione da parte del Comune di Borgomanero e dovrà essere trascritto a favore del Comune di Borgomanero, con sede in Corso Cavour n. 16, codice fiscale n. 00426580031.

Il Proponente dichiara di conoscere il contenuto degli elaborati allegati, di accettare integralmente gli obblighi sopra indicati e di impegnarsi al loro puntuale adempimento.

Articolo 14

Registrazione, trascrizione e trattamento fiscale

Il presente atto sarà sottoposto a registrazione e a trascrizione presso i competenti Uffici dell'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare, a cura del Notaio rogante, con ogni conseguente formalità di legge.

Le parti dichiarano che il presente atto, avente natura di atto unilaterale d'obbligo urbanistico, è posto in essere nell'ambito del procedimento edilizio relativo al Permesso di Costruire prot. n. 18941/2026 e comporta l'assunzione, da parte del Proponente, degli obblighi di facere e di dare meglio specificati nel presente atto, ivi compreso l'obbligo di successiva cessione gratuita al Comune di Borgomanero della porzione di area individuata nell'Allegato "A".

Le imposte, tasse, tributi, diritti e spese connessi alla registrazione, trascrizione e ad ogni altra formalità conseguente al presente atto saranno assolti nella misura prevista dalla

normativa vigente e resteranno a carico del Proponente, come previsto dal precedente articolo 12.

Il trattamento fiscale del presente atto, ivi comprese l'imposta di registro, l'imposta di bollo, le imposte ipotecarie e ogni altro tributo eventualmente dovuto, sarà determinato dal Notaio rogante in relazione alla natura e agli effetti giuridici dell'atto, nonché alla normativa vigente al momento della stipula.

Le parti prendono atto che il successivo atto di trasferimento gratuito della porzione di area di cui all'articolo 5 costituirà autonomo atto notarile e sarà assoggettato al regime fiscale applic

DICHIARAZIONI FINALI DEL COMPARENTE

Il comparente dichiara:

- di aver preso piena conoscenza degli obblighi assunti con il presente atto;
- di aver esaminato gli elaborati tecnici allegati;
- di riconoscere come corrispondente alle proprie intenzioni quanto sopra dichiarato;
- di assumere gli obblighi derivanti dal presente atto anche nei confronti del Comune di Borgomanero e, nei limiti di legge, dei propri aventi causa.

Il comparente richiede quindi a me Notaio di ricevere il presente atto pubblico affinché lo stesso possa essere prodotto al Comune di Borgomanero nell'ambito del procedimento relativo al Permesso di Costruire prot. n. 18941/2026.

Il costo complessivo del presente atto (fatte salve eventuali

variazioni dipendenti dalla liquidazione di imposta effettuata dall'agenzia delle entrate) ammonta ad Euro

ed e' a totale carico del signor TONATI ANDREA nei cui confronti verra' rilasciata corrispondente fattura nei termini di legge.

* * * * *

Ai fini della normativa antiriciclaggio il signor TONATI ANDREA dichiara:

- di svolgere la propria attivita' lavorativa in Italia;
- di non essere esso stesso e i suoi piu' stretti congiunti soggetti politicamente esposti non avendo nessuno di essi ricoperto cariche politiche negli ultimi dodici mesi;
- che lo scopo e la natura dell'operazione qui perfezionata sono esattamente quelli risultanti dal presente atto;
- che le parti sostanziali i cui dati identificativi sono quelli sopra indicati, sono le titolari effettive dei rapporti giuridici in oggetto e dell'operazione perfezionata col presente atto.

Il costituito autorizza me notaio al trattamento dei "dati personali" contenuti nel presente atto, per gli adempimenti necessari e dovuti in esecuzione dello stesso, per esigenze organizzative dell'ufficio e per gli adempimenti previsti dalla normativa antiriciclaggio.

IL costituito mi dispensa infine dalla lettura degli allegati dichiarando di averne piena ed integrale conoscenza.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che scritto parte
a macchina da persona di mia fiducia e parte di mio pugno su quattro
fogli per dodici facciate per intero e quanto fin qui della presente
tredicesima è stato da me letto al costituito che lo approva e con
me Notaio sottoscrive alle ore